

# **VESTERPORT EJENDOMME ApS**

Vestergade 66  
8900 Randers C

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**24/02/2016**

---

**Steffen Bruhn Madsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            VESTERPORT EJENDOMME ApS  
Vestergade 66  
8900 Randers C

CVR-nr:                    27180647

Regnskabsår:            01/01/2015 - 31/12/2015

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 – 31. december 2015 for Vesterport Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 – 31. december 2015.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2016 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 24/02/2016

## **Direktion**

Steffen Bruhn Madsen

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, mikrovirksomhed.

## Generelt

Der er foretaget tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der består af lejeindtægter, indregnes i takt med, at de indtjenes.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommens forventede afkast. Som følge heraf afskrives der ikke på investeringsejendommene.

Reguleringen af investeringsejendommens værdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Værdipapirer

Værdipapirer måles til kursværdi ultimo regnskabsåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er en skattesats på 22% anvendt.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi på statustidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.807.350</b>	<b>2.289.316</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>1.807.350</b>	<b>2.289.316</b>
Andre finansielle indtægter .....		227.107	148.111
Øvrige finansielle omkostninger .....		-783.856	-686.823
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>1.250.601</b>	<b>1.750.604</b>
Skat af årets resultat .....	1	-246.875	-426.759
<b>Årets resultat .....</b>		<b>1.003.726</b>	<b>1.323.845</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		1.003.726	1.323.845
<b>I alt .....</b>		<b>1.003.726</b>	<b>1.323.845</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		48.919.619	48.150.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>48.919.619</b>	<b>48.150.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>48.919.619</b>	<b>48.150.000</b>
Andre tilgodehavender .....		22.281	60.259
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>22.281</b>	<b>60.259</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		4.167.432	2.994.176
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>4.167.432</b>	<b>2.994.176</b>
Likvide beholdninger .....		125.043	102.628
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>4.314.756</b>	<b>3.157.063</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>53.234.375</b>	<b>51.307.063</b>



# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		11.546.978	10.543.252
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>11.671.978</b>	<b>10.668.252</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		689.573	728.126
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>689.573</b>	<b>728.126</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		29.896.535	30.128.458
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>29.896.535</b>	<b>30.128.458</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		260.000	260.000
Gæld til banker .....		747.625	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		9.059.480	8.675.957
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		909.184	846.270
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.976.289</b>	<b>9.782.227</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>40.872.824</b>	<b>39.910.685</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>53.234.375</b>	<b>51.307.063</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	285.428	376.494
Ændring af udskudt skat	-38.553	50.265
	<u>246.875</u>	<u>426.759</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	46.785.780
Tilgang	769.619
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>47.555.399</b></u>
Opskrivninger primo	1.364.220
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<u><b>1.364.220</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>48.919.619</b></u>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	10.543.252	10.668.252
Årets resultat		1.003.726	1.003.726
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>11.546.978</b></u>	<u><b>11.671.978</b></u>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	30.156.535	260.000	29.896.535	28.756.535
	<b>30.156.535</b>	<b>260.000</b>	<b>29.896.535</b>	<b>28.756.535</b>

#### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er at erhverve, udvikle og udleje ejendomme og anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

#### 7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er udstedt ejerpantebreve på kr. 7.400.000 i selskabets ejendomme til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene tjener tillige til sikkerhed for Vesterport Cykellager ApS's bankgæld.

Selskabets værdipapirer og depotafkastkonto er også stillet til sikkerhed for selskabets bankgæld.